



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 19.12.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.30 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Hans Karl

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Gleichenstein, Tino Freiherr von ab TOP 2 (Nr. 3)

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.11.2017
2. Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling Süd/Traubinger Feld"; Vereinfachte Änderung der 1. Änderung; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 39 "Westlich der Bahnhofstraße": Vereinfachte Änderung der 1. Änderung; Änderungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße; 1. Änderung; Änderungsbeschluss
5. Bebauungsplan Nr. 14 "Westlich der Pöckinger Straße"; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
6. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Einliegerwohnung an ein bestehendes Wohnhaus; Traubinger Straße 14, Fl.Nr. 446
7. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Bahnhofstraße 43, Fl.Nr. 301
8. Bekanntgaben / Sonstiges

- (4) Gemeinde Pöcking
- (5) Gemeinde Tutzing
- (6) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (7) ESB, Energie Südbayern, Weilheim
- (8) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (9) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)

Von 6 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Deutsche Telekom Technik GmbH
- (5) Regierung von Oberbayern
- (6) Bayernwerk AG, Penzberg

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 17.11.2017

1.	Die orange Markierung des Änderungsbereichs in der Planzeichnung ist Irreführend, da die Stellplatzfläche, in der das geplante Nebengebäude entstehen soll, nicht in diesem Bereich liegt. Auch in der Begründung heißt es lediglich, die 1. Änderung solle „im Einfahrtsbereich“ geändert werden.	Zu 1. und 2.: Die geringen Änderungen im Rahmen der vereinfachten Änderung sind im Änderungsplan vom 07.09.2017 durch rote Farbmarkierung klar bezeichnet. Der Kreishinweis mit punktierter Linie hat lediglich auf die im Plan hauptsächlich betroffene Stelle hingewiesen, wobei der Änderungsbereich nach wie vor der Gesamtbereich der 1. Änderung ist. Die in der Satzung betroffenen Änderungen waren durch Rotmarkierung klar erkennbar. Ziel ist es aber, nach Abschluss der vereinfachten Änderung deren Inhalte in den Plan der 1. Änderung insgesamt zu übernehmen und diese so geänderte Fassung als 2. Änderung zu bezeichnen und als Satzung zu beschließen. Damit liegt dann für den Gesamtbereich ein aktueller Bebauungsplan vor, was auch im Verwaltungsvollzug zweckmäßig ist.
2.	Allgemein erscheint der Änderungsbebauungsplan angesichts der insgesamt wenig umfangreichen Änderungen unnötig komplex. Wir empfehlen, entweder einen geänderten Plan zu erlassen, der die 1. Änderung komplett ersetzt, oder lediglich die Änderungen in den Plan aufzunehmen. Vorliegend enthält der Textteil stattdessen beides: Eine Änderungssatzung sowie die mit rot markierten Anpassungen versehene 1. Änderung, die jedoch nicht alle Ergänzungen enthält, z.B. die Vorgaben zum geplanten Nebengebäude. Irreführend sind insbesondere die beiden nebeneinander stehenden	

<p>3.</p>	<p>Präambeln mit unterschiedlichen Rechtsgrundlagen (§ 13 bzw. § 13 a BauGB). Wir empfehlen hier eine grundsätzliche Vereinfachung, um Unklarheiten zu vermeiden.</p> <p>Gemeint ist aus unserer Sicht eine vereinfachte Anpassung (§ 13 BauGB) der 1. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Sind mit den „in Aussicht genommenen neuen Grenzen“ die Grundstücksgrenzen gemeint ?</p> <p>Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>mit der Rechtsgrundlage § 13 a BauGB in den abschließenden Verfahrensvermerken beibehalten, wobei die aktualisierten Gesetzesfassungen noch berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 3.: Grundstücksgrenzen können nicht festgesetzt werden, sondern lediglich als Hinweise dargestellt werden. Im Bereich des Gewerbegebietes bedarf es umfangreicher Grenzänderungen, die teilweise vollzogen, teilweise noch im Gang sind. Soweit die Änderungen schon vollzogen sind, wurden diese in der vereinfachten Änderung berücksichtigt im Sinne der Aktualität.</p>
-----------	---	---

2. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben Herr Schorn vom 05.11.2017

<p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p>	<p>Landschaftsbild Die grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der massiven Zerstörung des Landschafts- und Ortsbildes, sowie der enormen Flächenversiegelung (zuletzt geäußert vom BN am 13.03.2016 zum Verfahrensstand 1. Änderung) bleiben trotz der inzwischen eingetretenen Realisierung des Gewerbegebietes auch bei diesem Verfahrensschritt bestehen.</p> <p>Müll In der vorgelegten Planfassung (Änderungsbereich „Ladehof“) ist eine Fläche für die Lagerung von Müll vorgesehen. Nicht ersichtlich ist, welche Art von Müll hier gelagert werden soll und ob es sich etwa um wassergefährdende Stoffe handeln könnte. Da sich der Standort in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes befindet, sind entsprechende Auflagen, Sicherungsmaßnahmen und Beschränkungen zu treffen, die eine Gefährdung des wichtigsten Schutzgutes „Wasser“ ausschließen.</p> <p>Ökokontofläche FI.Nr. 2014/5</p>	<p>Zu 1. Landschaftsbild: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Jedenfalls erscheint die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Wieling direkt an der leistungsfähigen Bundesstraße 2 städtebaulich zweckmäßiger als in Seenähe.</p> <p>Zu Müll: Nach Information der Gemeinde Feldafing handelt es sich hier um eine Fläche für die Aufstellung von handelsüblichen, nach unten dichten Haushaltsmüllcontainern. Eine Beeinträchtigung der Schutzzone des Wasserschutzgebietes ist daher nicht zu befürchten.</p> <p>Das zuständige WWA Weilheim hat zwar auf den Sachverhalt auch hingewiesen, aber keine Einwendungen bei der gegebenen Sachlage vorgebracht.</p> <p>Zu 3. Ökokontofläche FI.Nr. 2014/5 Gewanne Rauhenberg:</p>
-------------------------------	---	--

	<p>Gewanne Rauhenberg Weiterhin erinnern wir, dass auch die Untere Naturschutzbehörde in ihrem Schreiben an die Gemeinde vom 11.03.2016 die fachliche Meinung vertreten und darauf hingewiesen hat, dass die bisher ausgewiesene Ökokontofläche als Ausgleichsflächen laut Leitfaden ungeeignet ist. Der Vorschlag Kontakt mit der UNB aufzunehmen, um eine andere Ausgleichsfläche festzusetzen, wurde bisher lt. Auskunft der UNB nicht aufgenommen. Wir empfehlen dringend dies nachzuholen, ansonsten könnte eine Klage dazu führen, dass der Bebauungsplan als rechtsfehlerhaft eingestuft wird.</p> <p>Rechtsgrundlagen: § 8 Abs. 1 BNatSchG/Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:</p> <p>Bei einer Ortsbesichtigung am 27.10.2017 wurde festgestellt, dass rund um die neu erstellten Baukörper und vor allem auch im Bachlauf „Katzengraben“ nicht unerhebliche Mengen Baustoffmüll (Styropor etc.) verstreut sind und wild lagern. Der Bauherr ist unverzüglich aufzufordern, diesen Missstand zu beheben, den Müll einzusammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	<p>Im Rahmen der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und davon welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Daher ist in dem vorliegenden vereinfachten Änderungsverfahren auch kein Raum für nachträgliche Forderungen aus dem früheren Bebauungsplanverfahren Nr. 63 Gewerbegebiet „Wieling-Süd, Traubinger Feld“ i.d.F. vom 15.01.2013. Gem. § 215 Abs. 1 Nr. 3. BauGB wären nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Im Rahmen der 1. Änderung im Bereich Packsys wurde vom Bund Naturschutz der Sachverhalt mit Schreiben vom 13.03.2016, also mehr als 3 Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Ausgangsbauungsplans Nr. 63. Auf die Abwägung zur 1. Änderung vom 26.04.2016 wird ausdrücklich Bezug genommen, ebenso auf die Abwägung im Rahmen der Ertaufstellung BPlan Nr. 63 vom 15.01.2013 (§ 3 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Betreffend den Baustoffmüll aus der Ortsbesichtigung wird der Bauherr durch die BGemeinde noch auf diesen Sachverhalt hingewiesen und darauf den Müll einzusammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>
--	---	---

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Herr Hanisch vom 02.11.2017

	<p>Bei der vereinfachten Änderung der 1.. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“ ist vorgesehen im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 937/0 und 938/0, jeweils Gemarkung Feldafing im Eingangsbereich des Grundstücks Änderungen vorzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>Beabsichtigt ist unter anderem die Erstellung einer Fläche für Müll.</p> <p>Nach telefonischer Rückfrage bei der Gemeinde Feldafing handelt es sich um eine Fläche für die Aufstellung von handelsüblichen, nach unten dichten Haushaltsmüllcontainern.</p> <p>Der geplante Platz für die Müllcontainer befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Unter Beachtung unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 63 Wieling Süd/Traubinger Feld“ und unter der Bedingung, dass bei der Hausmülllagerung kein Sickerwasser außerhalb der Hausmüllcontainer entsteht, kann der Änderung der Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling Süd /Trau-binger Feld“ zugestimmt werden.</p> <p>Auf die geltende Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Wielinger Becken“ der ZV-WV-Feldafing-Pöcking, Gemeinde Tutzing wird verwiesen.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrend uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.</p>	<p>In der Satzung wird noch folgender Text redaktionell ergänzt:</p> <p><i>„Umgrenzung von Flächen für MÜLL: Fläche für die Aufstellung von handelsüblichen, nach unten dichten Haushaltsmüllcontainern; bei der Hausmülllagerung darf kein Sickerwasser außerhalb der Hausmüllcontainer entstehen.“</i></p> <p>Nach Abschluss erhält das Wasserwirtschaftsamt Weilheim eine Ausfertigung der geänderten Satzung.</p>
--	---	---

4. Deutsche Telekom Technik, Kempten, Schreiben Herr Weis vom 04.10.2017

	<p>Die Telekom Deutschland (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde und wird bei der Erschließungsplanung bereits beteiligt.</p>
--	---	---

	<p>o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2015940 vom 18.12.2015 sowie 2016227 vom 13.03.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	
--	---	--

5. Regierung von Oberbayern, München, Schreiben Frau Brandtner vom 04.10.2017

	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 18.12.2015 eine Stellungnahme ab.</p> <p>Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung (Änderung der Festsetzungen insbesondere zu Nutzungsmaß und Bauweise) den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.</p> <p>Da sich in den neu vorgelegten Planunterlagen (Planfassung vom 07.09.2017) keine landesplanerisch relevanten Änderungen ergeben haben, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht <u>nicht</u> erforderlich.</p> <p>Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Flächengrößen und der Grundstückssituation ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen nicht zu befürchten.</p>
--	---	--

6. Bayernwerk AG, Penzberg, Schreiben Herr Adelwart vom 14.11.2017

	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise befinden sich bereits in der Satzung.</p> <p>Die Bayerwerk AG wurde und wird bei der Erschließungsplanung bereits beteiligt.</p>
--	--	---

	<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlageteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.</p> <p>Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet: 82377</p>	
--	--	--

	<p>Penzberg, Oskar-von-Miller-Str. 9, Tel. 08856/9275-338.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
--	--	--

Stand: 05.12.2017

R. Reiser/ H. Karl

Beschluss:

Beschlussvorschlag 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 Wieling Süd, Traubinger Feld“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 07.09.2017, redaktionell ergänzt 19.12.2017.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

Beschlussvorschlag 2: *Satzungsbeschluss Vereinfachte Änderung*

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „**Wieling Süd, Traubinger Feld**“ und die Begründung hierzu in der Fassung vom 07.09.2017, redaktionell ergänzt am 19.12.2017 (= Tag der Sitzung) als Satzung.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

Beschlussvorschlag 3:

Die Ergebnisse der vereinfachten Änderung sind in die 1. Änderung einzuarbeiten (Plan, Begründung). Die so aktualisierte Fassung erhält dann die Bezeichnung „**2. Änderung**“.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

**Beschlussvorschlag 4: *Satzungsbeschluss 2. Änderung*
 *(= 1. Änderung + vereinfachte Änderung)***

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die **2. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 63 „**Wieling Süd, Traubinger Feld**“ und die Begründung hierzu in der Fassung vom 07.09.2017, redaktionell ergänzt am 19.12.2017 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Mit Inkrafttreten der 2. Änderung wird die 1. Änderung und die vereinfachte Änderung der 1. Änderung ersetzt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: **7**
Für den Beschluss: **7**
Gegen den Beschluss: **0**

**TOP 3 Bebauungsplan Nr. 39 "Westlich der Bahnhofstraße": Vereinfachte
 Änderung der 1. Änderung; Änderungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinde liegt ein Antrag vor, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Westlich der Bahnhofstraße“ dahingehend zu ändern, dass im EG des Hauses Bahnhofstr. 30 anstatt einer rein gewerblichen Nutzung eine gemischte Nutzung aus Gewerbe mit Wohnraum zulässig sind. Derzeit ist die betroffene Einheit mit einer Größe von ca. 104 m² als Arztpraxis vermietet, was auch für die nächsten Jahre fortbestehen soll. Zu einem späteren Zeitpunkt strebt der Antragsteller jedoch die oben genannte gemischte Nutzung zu Wohn- und gewerblichen Zwecken gemäß beiliegendem Grundrissplan (s. Anlage) an, wobei als reine Wohnfläche ca. 33 m² angedacht sind.

Im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2002 ist die geschossweise Nutzung für beide Gebäude wie folgt festgelegt: Im UG Gewerbe und Wohnen, im EG Gewerbe, im 1. OG Gewerbe und Wohnen und im 2. – 3. OG Wohnen.

Im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan ein erstes Mal geändert. Die Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung wurden für das 1. UG, EG, 1. OG, 2. Und 3. OG nicht geändert und aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Im Jahr 2016 wurde der Verwaltung ein weiterer Antrag auf vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgelegt, der die Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen zum Ziel hatte. Der Antrag wurde in der öffentlichen Sitzung der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 15.03.2016 behandelt und brachte folgendes Ergebnis:

„Ziel der Bauleitplanung war die Belebung der Bahnhofstraße durch Geschäfte, Büros, Praxen etc.. Nach Ansicht des Gremiums müsse der Charakter des Mischgebiets deshalb unbedingt erhalten bleiben, da Gewerbe / Geschäfte für den Ort wichtig seien und infolgedessen auch eine Reduzierung der festgesetzten Gewerbeflächen nicht vorstellbar wäre. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die Ziele der Bauleitplanung nicht mehr erreichbar.“

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans wurde einstimmig nicht stattgegeben.

Das Gremium hält auch heute an der Entscheidung aus dem Jahr 2016 fest und beschließt, um die Ziele der Bauleitplanung erreichen zu können, keine Bebauungsplanänderung durchzuführen

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Westlich der Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	0
Gegen den Beschluss:	7

Der Antrag ist somit abgelehnt !

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße; 1. Änderung; Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinde liegt eine Anfrage zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nrn. 515/6 und 515/7 mit einem Zweifamilienhaus vor. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“. Dieser ist am 17.07.2006 in Kraft getreten. In den Festsetzungen ist unter B. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ eine Wandhöhe von 5,70 m (ab OK Fertigboden im EG) festgesetzt. Der Eigentümer beantragt, diese Wandhöhe auf 5,96 m anzuheben, da die festgesetzte Höhe in der vorgesehenen Planung nicht realisierbar ist.

Der Planbereich ist bisher lediglich durch Bestandsgebäude bebaut. Auf der Nachbarparzelle Fl.Nr. 515/8 wird derzeit ein Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren für ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen realisiert. In diesem Fall wird die festgesetzte Wandhöhe von 5,70 m eingehalten, da das Obergeschoss in den Dachraum reicht und keine Zwischendecke zum Dachraum eingezogen wird.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seinen Sitzungen vom 19.09.2017 und 17.10.2017 eine Erhöhung der Wandhöhe auf 6,05 m für das Einzelgrundstück bzw. 5,96 m für den gesamten Geltungsbereich zunächst abgelehnt.

Der Eigentümer beantragt mit Schreiben vom 16.11.2017 nochmals, den Bauungsplan hinsichtlich der Wandhöhe für alle Grundstücke auf 5,96 m zu ändern (siehe Antrag).

Die Verwaltung hat das Städtebaubüro Reiser um eine Stellungnahme zum vorliegenden Antrag gebeten:

„Betreffend der Anfrage der WSM Architekten vom 16.11.2017 zur. max. zulässigen Wandhöhe von 5,70 ab OKFFB EG beim Bebauungsplan Nr. 43 „Wettersteinstraße“ ist folgendes zu bemerken:

1. *Will man ein übliches zweigeschossiges Wohngebäude mit jeweils Betondecken verwirklichen, so ist die Wandhöhe von 5,70 m bei üblicher Konstruktion mit Betondecke über OG ggf. zu knapp bemessen, so dass entweder eine Tiefersetzung des Traufpunktes mit wohl erheblichem Aufwand notwendig wird, oder aber*

2. *es wäre nur ein Bautyp zu realisieren, bei dem das Obergeschoss in den Dachraum reicht und damit auch sicherlich ein Vollgeschoss wird, aber darüber kein übliches (nicht) ausgebautes gesondertes Dachgeschoss.*

3. *Will der Gemeinderat im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung den üblichen Haustyp 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulassen, dann wäre ggf. eine Erhöhung der Wandhöhe von jetzt 5,70 m auf neu 6,0 m sinnvoll. Diese Erhöhung kann als textliche Festsetzung in einem vereinfachten Änderungsverfahren durchgeführt werden, ggf. nach § 13 oder § 13 a BauGB. In jedem Fall muss dies dann für den gesamten Geltungsbereich gelten.*

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Bestimmung der Wandhöhe ab OK FFB bereits für den Bauherrn eine eher günstige Regelung angewandt wird, da ja üblicherweise die OK Rohdecke mind. 15 cm über Gelände und dann der Bodenaufbau nochmals mit ca. 15 cm dazukommen, also das übliche Referenzmaß Wandhöhe bei 5,70 m + 0,30 = 6,0 m zwischen natürlichem Gelände und Schnittpunkt Außenwand / Dachhautoberkante betrüge.

Andererseits wird an dem Beispiel gut sichtbar, dass die energetischen Anforderungen zu größeren Dicken der Wärmedämmung, höheren Dachaufbauten und daher regelmäßig auch zu mehr Wandhöhe führen. Auch ist die vom Architekten angegebene lichte Wandhöhe von 2,46 m in beiden Geschossen ohnehin nicht „berauschend“.

Der Vertreter des Bauherrn bezieht sich ebenfalls auf die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Wandhöhe von 5,70 m. Er geht davon aus, dass bei einer zulässigen Dachneigung von bis zu 28 ° ein Speicher als Stauraum möglich ist was den Einbau einer Betondecke erforderlich macht. Weiterhin verweist auch er auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung.

GRin Schultheiß regt an, von einer Wärmedämmung von 26 cm abzusehen um die Wandhöhe einhalten zu können. Es wird festgestellt, dass die Wandhöhe ab OK FFB gemessen wird.

Nach kurzer Diskussion fast das Gremium folgenden Beschluss:

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“ bezüglich der Erhöhung der Wandhöhe von jetzt 5,70 m auf neu 5,96 m für den gesamten Geltungsbereich im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt, mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	1

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 14 "Westlich der Pöckinger Straße"; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Abbruch einer bestehenden ca. 2 m hohen Mauer im Zufahrtsbereich zur Garage (Nordseite) am Anwesen „Am Buchenwald 8, Fl.Nr. 608/29“ (s. Anlage). Diese Mauer soll an gleicher Stelle und in gleicher Höhe und Ausführung neu errichtet werden. An der gegenüberliegenden Südseite soll aus Sicherheitsgründen ebenfalls eine Mauer in einer Höhe von 2 m im Zufahrtsbereich errichtet werden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Westlich der Pöckinger Straße“, der am 08.03.1978 in Kraft getreten ist.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist unter 11. „Einfriedungen“ festgehalten:

*„Stützmauer max. 1 m hoch
Holzstaketenzaun bis 1,20 m hoch
Maschendrahtzaun an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Stützen geringen Querschnitts“*

Die Situation wurde vor Ort in Augenschein genommen, dabei wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet diverse Mauern im Zufahrtsbereich zu Garagen über das festgesetzte Maß hinausgehen (Gabionenwand Am Buchenwald 19 Höhe ca. 3,50 m, Am Buchenwald 23 Garagenzufahrt ca. 2 m). Anträge auf Befreiungen konnten in den Bauunterlagen nicht festgestellt werden.

Das Gesamtvorhaben kommt nach Einschätzung der Verwaltung städtebaulich nicht zum Tragen, weshalb dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans stattgegeben werden sollte.

Das Gremium stellt fest, dass die geplanten Mauern optisch keine Verschönerung bringen würden. Es wird allerdings auf die bereits bestehenden Mauern verwiesen und der Grundsatz der Gleichbehandlung angeregt. Der allgemeine Tenor geht jedoch

dazu, die Einfriedungshöhen nach und nach auf ca. 1,20 m zurückzunehmen. Auch der von der Antragstellerin angesprochene Sicherheitsaspekt wird als nicht relevant angesehen, da höhere Einfriedung größeres Interesse von Dritten wecken.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Westlich der Pöckinger Straße“ für die Errichtung einer Mauer im Zufahrtbereich zur Garage bis zu einer Höhe von 2 m.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 2
Gegen den Beschluss: 5

Der Antrag ist somit abgelehnt !

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Einliegerwohnung an ein bestehendes Wohnhaus; Traubinger Straße 14, Fl.Nr. 446

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 446 ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Doppelgarage.

Die Antragstellerin plant, einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach als Einliegerwohnung an der Nordwestseite des Bestandsgebäudes zu errichten. Die Wandhöhe des Anbaus beträgt 3,69 m.

Die Grundfläche des bestehenden Wohnhauses ohne Anbau beträgt 177,42 m² (GRZ 0,13) und wird auf 248,99 m² (GRZ 0,19) erhöht.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Maß, Nutzung und der überbauten Flächen ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Einliegerwohnung auf Fl. Nr. 446, Traubinger Straße 14.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Bahnhofstraße

43, Fl.Nr. 301

Sachverhalt:

Das Grundstück Bahnhofstraße 43 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als M Dorfgebiet ausgewiesen. An der Nordseite des Grundstücks befindet sich bereits ein Mehrfamilienhaus.

Die Antragstellerin plant, an der Südseite des Grundstücks Fl.Nr. 301 die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses mit Satteldach und 8 Wohneinheiten. Die Wandhöhe liegt zwischen 7,21 m (Nord-Osten) und 5,96 m (Süd-Osten). Insgesamt sollen 3 Vollgeschosse errichtet werden, wobei das dritte Vollgeschoss das Dachgeschoss ist. Die GRZ beträgt 0,26 und die GFZ 0,7 (Neubau + bestehendes Gebäude).

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Bahnhofstraße und über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 302. Es werden 8 Stellplätze auf den Fl.Nrn. 301 und 302 errichtet. Die Erschließung und die Stellplätze sollen durch eine Dienstbarkeit oder Grundstückszuschlagung aus Fl.Nr. 302 gesichert werden.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Wandhöhe der umliegenden Bebauung beträgt bis zu 9,45 m und die Firsthöhe bis zu 12,75 m (Bahnhofstraße 35). Die GRZ des Grundstücks Bahnhofstraße 35 mit 3 Vollgeschossen liegt bei 0,36.

Neben der Planskizze hat die Antragstellerin auch einen Fragenkatalog eingereicht:

Frage 1.1:

Ist das Vorhaben mit ausschließlicher Wohnnutzung in 8 Wohneinheiten nach Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag	Ja
Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegen den Beschluss:	0

Frage 1.2:

Das Vorhaben besteht aus einem Baukörper und weist 3 Vollgeschosse und maximale Gebäudelängen von 21,50 m x 23,80 m auf. Die Grundfläche beträgt 310,00 m², die Geschossfläche beträgt 820,00 m². Für das ungeteilte Grundstück führt dies mit dem bestehenden Gebäude zu einer GFZ von 0,7.

Ist das Vorhaben, wie in den Plänen dargestellt, nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag	Ja
Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegen den Beschluss:	0

Frage 1.3:

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheid kann unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse erteilt werden unter der Voraussetzung, ausreichend Stellflächen für Fahrräder vorzuhalten, was im Gegenzug zu einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels führen könnte.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

TOP 8 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Hans Karl

Genehmigt:

Bernhard Sontheim